

Area Pianificazione Territoriale

Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

**VARIANTE n. 3 AL REGOLAMENTO
URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE)**

adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 18.06.2019

del Comune di
IMOLA

PROCEDIMENTO:

Formulazione RISERVE ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017.

Bologna, 25 luglio 2019

Allegato n. 1 all'Atto del Sindaco metropolitano di Bologna

Prot. n. 45982 del 25.07.2019 – Fasc. 8.2.2.9/19/2019

Indice generale

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO.....	2
1.1. Il quadro normativo.....	2
1.2. I contenuti della proposta comunale.....	2
2. RISERVE.....	4
2.1. Il rischio idraulico e la tutela delle acque sotterranee.....	4
3. SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE.....	5
4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE.....	5
4.2. Gli esiti della consultazione.....	5
4.3. Conclusioni.....	5
5. ALLEGATI.....	5

1. IL QUADRO DI RIFERIMENTO

1.1. Il quadro normativo

La L.R. 24 /2017 sulla “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018, finalizzata al contenimento del consumo di suolo, alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana, nonché alla tutela e valorizzazione dei territori agricoli, ha come obiettivi la tutela e la valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio ed incentivare le condizioni di attrattività del sistema regionale per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie. A tal riguardo, oltre a definire i nuovi strumenti urbanistici comunali, indica i relativi procedimenti di approvazione, ammettendo all'art. 4, comma 4, lettera a), le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla normativa previgente.

Relativamente al RUE, la normativa (art. 33, comma 4-bis, della L.R. 20/2000) prevede che, nel caso in cui contenga la disciplina particolareggiata del territorio, esso debba essere sottoposto al procedimento di approvazione previsto per il POC. Come indicato dal Comune tali contenuti sono presenti negli argomenti 14, 15, 16, 17, 19, 21 e 22.

Le seguenti riserve sono quindi riferite alle previsioni della variante al RUE relative alla disciplina particolareggiata del territorio da rendere maggiormente coerenti con il PSC o con prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale più ampio.

1.2. I contenuti della proposta comunale

La presente variante al RUE riguarda alcune modifiche finalizzate a correggere alcuni errori materiali negli elaborati normativi, per risolvere alcuni problemi applicativi riscontrati dai tecnici comunali, recepire normative sovraordinate e limitatamente ad alcuni oggetti rispondere a specifiche richieste di operatori e cittadini

Vengono proposti 23 oggetti di variante.

Modifiche al Tomo III

- Oggetto 1 - correzione di refusi e/o errori materiali riscontrati negli articoli del Tomo III del RUE;
- Oggetto 2 - recepimento del D.Lgs. 257/2016 per la predisposizione all'allaccio dei veicoli elettrici;
- Oggetto 3 - misure per la promozione dell'efficienza energetica, disciplina delle deroghe alle distanze in rapporto allo spessore delle murature esterne per la realizzazione dei “cappotti”;
- Oggetto 4 – L'oggetto ha la finalità di chiarire alcune definizioni e parametri;
- Oggetto 5 – recepimento della nomenclatura indicata nella LR 19/2016 “Servizi educativi per la prima infanzia” e riformulazione della definizione dell'uso b10). La definizione viene recepita in tutte le parti del RUE dove viene utilizzata, comprese le singole schede d'ambito. La variante coglie l'occasione per eliminare l'uso b10) in tutti gli ambiti del RUE in cui non si ritiene coerente con il contesto urbanistico;
- Oggetto 6 – recepimento nomenclatura LR 16/2004 “Strutture ricettive dirette all'ospitalità” e modifica della definizione dell'uso f2) da “Strutture ricettive extra alberghiere (ostelli, residence, etc.)” a “Ostelli”;
- Oggetto 7 – modifica alla norma sulla distanza minima dal confine (1,5 m) dei pergolati, con inserimento di deroga se la distanza viene calcolata da parti condominiali interne;
- Oggetto 8 – inserimento della possibilità di infissi in alluminio e pvc effetto legno nel centro storico;
- Oggetto 9 – si propone di cassare la norma specifica per la disciplina dell'attività di micro-nido in territorio rurale, riportandola al generale inserimento dell'uso b10) già ammesso in tutti gli edifici residenziali promiscui in zona agricola;

- Oggetto 10 – parcheggi pertinenziali in zona agricola. Si integra la norma dell'art. 4.1.10 del Tomo III del RUE che disciplina la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali limitandoli ai mezzi funzionali all'azienda agricola, ampliandolo anche ad altri usi consentiti nella zona agricola (esempio pubblici esercizi etc..) in continuità con l'attività;
- Oggetto 11 – attrezzature sportive in zona agricola. Si propone di ridurre a 1.000 mq il limite dimensionale delle attrezzature sportive per uso familiare previste in zona agricola, in coerenza con quanto consentito per gli esercizi pubblici e di ristorazione;
- Oggetto 12 – restauro e risanamento conservativo per edifici di servizio agricolo. Si propone di inserire tra le tipologie di intervento consentite per gli edifici di servizio agricolo di tipo non tradizionale anche il restauro e risanamento conservativo (RRC), oltre a quelli attualmente ammessi (tra cui Ristrutturazione Edilizia, Demolizione e ricostruzione);
- Oggetto 13 – parcheggi pubblici. La proposta ha lo scopo di definire una soglia dimensionale minima per i singoli posti auto dei parcheggi pubblici (25 mq) P1;
- Oggetto 14 – dotazioni. Semplificazione delle norme per l'attuazione di interventi privati finalizzati alla realizzazione di strutture scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia (D_A.c) e luoghi di culto (D_E.s e D_E.c), prevedendo di evitare il previsto obbligo di convenzione, laddove per le aree siano fissati gli indici di utilizzazione fondiaria e gli altri parametri edilizi. Sono inoltre definiti i parametri per i luoghi di culto (D_E.s e D_E.c) e gli ambiti per l'istruzione dell'obbligo e dell'infanzia (D_A.c);
- Oggetto 15 – programmazione del commercio al dettaglio di tipo alimentare. La modifica ha il fine di regolamentare l'insediarsi di strutture commerciali alimentari (uso c3) di dimensioni fino a 1500 mq di superficie di vendita, in merito ad alcuni impatti che tali strutture possono generare. In particolare la variante propone di ricondurre al POC la loro previsione attuativa, sottoponendola a ValSAT;
- Oggetto 16 – servizi agricoli in zona produttiva. Si propone di modificare la disciplina per la trasformazione di edifici di servizio agricolo non più connessi con l'attività agricola nelle zone produttive ammettendo la trasformazione a servizi alla residenza (autorimesse, cantine, lavanderie);
- Oggetto 17 – monetizzazioni. La variante ha l'obiettivo di lasciare in capo al Comune la decisione di accettare o meno la monetizzazione di parcheggi pubblici negli interventi diretti, nei casi già ammessi dal RUE attraverso un atto della Giunta.

Modifiche all'allegato 1 al Tomo III del RUE:

- Oggetto 18 – correzione di refusi;
- Oggetto 19 – Scheda R1: Carducci -Santa Caterina. Allo scopo di acquisire al patrimonio comunale il primo stralcio delle dotazioni realizzate a seguito degli interventi nel sub-ambito R1C, si propone di suddividere in due stralci gli interventi di demolizione e ricostruzione di due immobili interessati: l'ex falegnameria, con la cessione di un'area per percorso ciclopedonale di 350 mq e la caserma dei Vigili del Fuoco, per la quale dovrà essere ceduto un parcheggio di 550 mq, rispettando le dotazioni minime per ciascun parziale intervento.

Modifiche all'allegato 2 al Tomo III del RUE:

- Oggetto 20 – correzione di refusi;
- Oggetto 21 – destinazione d'uso nei piani ammezzati in centro storico. Si chiarisce nell'art. 6 che nei piani ammezzati direttamente connessi con il piano terra sono ammessi gli stessi usi previsti ed attivati al piano terra;
- Oggetto 22 – scheda 15 -NIT. Si propone la modifica della scheda 15 che disciplina le "Unità edilizie di base residenziale novecentesca di interesse storico testimoniale".

Per tali edifici la scheda ammette l'uso b2) esercizi pubblici e attività di ristorazione solo al piano terra e si propone di consentire l'uso b2) anche ai piani superiori purché l'uso al piano terra sia esistente alla data di adozione del PRG previgente.

Modifiche all'allegato 3 al Tomo III del RUE

- Oggetto 23 – correzione di refusi.

2. RISERVE

Rilevando la generale coerenza della variante al RUE con la pianificazione sovraordinata, anche in relazione al soddisfacimento della quantità minima di dotazioni territoriali di aree a verde pubblico si esprimono di seguito alcune valutazioni specifiche.

2.1. Dotazioni private di scuole e luoghi di culto. Oggetto 14

Con l'oggetto di variante 14 si propone di modificare le norme per l'attuazione di interventi privati finalizzati alla realizzazione di strutture scolastiche dell'obbligo e dell'infanzia (D_A.c) e luoghi di culto (D_E.s e D_E.c), escludendo l'obbligo di convenzione, laddove per le aree siano fissati i parametri edilizi. Sono quindi definiti i parametri per tali tipologie di interventi, prevedendo tra gli altri l'indice di utilizzazione fondiaria pari a $U_f = 1,0$ mq/mq e il rapporto di copertura $Q = 0,6$ mq/mq.

Tale definizione a priori non tiene conto della eventuale presenza di zone di tutela in cui aumentare o mantenere la permeabilità come ad esempio la tutela delle acque sotterranee e superficiali. Si chiede pertanto di considerare tali parametri come valore massimo per il territorio urbanizzato, da contestualizzare in relazione all'ambiente urbano circostante (valutando in particolare la densità e l'accessibilità dell'area) e alle eventuali sensibilità ambientali del territorio.

Si suggerisce comunque di prevedere la possibilità di convenzione qualora sia necessario disciplinare le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate.

Sulla base delle considerazioni riportate sulle **dotazioni private di scuole e luoghi di culto**, si formula la seguente:

RISERVA 1:

Si chiede di considerare i parametri edilizi predefiniti come valore massimo per il territorio urbanizzato, da contestualizzare in relazione all'ambiente urbano circostante e alle eventuali sensibilità ambientali del territorio. Si suggerisce inoltre di prevedere la possibilità di convenzione qualora sia necessario disciplinare le forme di utilizzazione, manutenzione, accessibilità, fruibilità pubblica e gestione delle attrezzature, le opere di urbanizzazione primarie e quelle per la sostenibilità dell'intervento che devono essere progettate e realizzate.

2.2. Conclusioni del procedimento di riserve

Vista l'approvazione della Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", il procedimento di approvazione della variante al RUE in oggetto, ai sensi dell'art. 3 comma 5, potrà essere completato secondo quanto previsto dalla LR n. 20/2000. Pertanto ai sensi dell'art. 34, comma 7, della L.R. 20/2000, il Comune è tenuto ad adeguare la variante al RUE alle riserve presentate, ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

3. ULTERIORI SEGNALAZIONI

3.1 Disciplina del territorio rurale

In diversi argomenti oggetto della variante si propone di apportare modifiche alla disciplina del territorio rurale. Pur prendendo atto che le modifiche proposte non risultano critiche per la modesta entità dei contenuti, si preme ricordare che la nuova legge urbanistica regionale assegna alla Città metropolitana il compito di dettare la disciplina del territorio rurale, come indicato nell'art 41 comma 6h) della LR 24/2017 che specifica i contenuti del PTM (Piano territoriale Metropolitano). Inoltre, l'art. 36 comma 6 prevede che nel periodo transitorio, nelle more dell'adozione del PUG e del PTM la facoltà di modificare tale disciplina sia direttamente in capo alla Città metropolitana, così come meglio specificato nella nota 9 del paragrafo IV del documento della Regione Emilia Romagna "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale" del 14/03/2018.

4. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE E DI PERICOLOSITA' LOCALE

Visti i contenuti della variante al RUE, si condivide la proposta dell'Amministrazione Comunale di escluderla dalla procedura di valutazione ambientale, in coerenza con l'art.5 comma 5 della L.R. 20/2000.

Si condivide inoltre che le varianti in esame non richiedano la valutazione di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio secondo la vigente normativa (art. 5 della L.R.19/2008).

La Responsabile
Servizio Pianificazione Urbanistica
(Ing. Alice Savi)

Funzionario Tecnico
(Arch. Maria Luisa Diana)